

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVELING DI KOTA DENPASAR

Aditya Nugraha Sulistyawan

Mahasiswa Magister Kenotariatan
Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya Malang
Email: aditking69@gmail.com

Abstract

In the process, Subdivision of land is not only carried out by a legal entity that has been qualified developers, but also undertaken by individuals who have sufficient capital to it. On one hand, Subdivision of land by the private benefit greatly assist the government in accelerating the equalization needs of the population will be a place to stay, but there are also land issues that arise because of the process Subdivision by the individual parties.

The purpose of this paper is to understand, analyze, why binding agreement of sale and purchase and the power to sell was made prior to the deed of sale by PPAT, and find answers to obstacles that may hinder the making of the deed of sale after he made binding agreement of sale and purchase and power the buying and selling land plot in the city of Denpasar and efforts of its solution. While the benefits of this research are expected to be able to add information to the parties involved in the registration of transfer of rights for the land. The approach used method is the juridical sociology.

Based on the research that has been done, it can be concluded that the binding sale and purchase agreement and the power was made before the deed of sale PPAT in terms of buying and selling land plot in the city of Denpasar created to bridge before the purchase is done before PPAT. And the obstacles that hinder the making of the deed of sale by the official land deed that is because of the subject transaction that is caused by an imbalance in the fulfillment of the rights and obligations of the parties in the sale and purchase of land plot and because the object of the sale and purchase due to the technical procedures such as applications for permission plot and solving certificates that are not performing well in the process Subdivision.

Key words: *sale and purchase agreements, legal protection, land plot*

Abstrak

Dalam perkembangannya, pengkavelingan tanah tidak hanya dilaksanakan oleh badan usaha pengembang yang telah memenuhi syarat, akan tetapi juga dilakukan oleh pihak perorangan yang memiliki modal yang cukup untuk itu. Disatu sisi, pengkavelingan tanah oleh pihak perorangan sangat membantu pemerintah dalam hal mempercepat pemerataan pemenuhan kebutuhan penduduk akan tempat tinggal, akan tetapi terdapat pula masalah-masalah pertanahan yang muncul karena adanya proses pengkavelingan oleh pihak perorangan tersebut.

Adapun tujuan dalam penulisan ini adalah untuk memahami, meneliti, mengapa perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli oleh PPAT, serta menemukan jawaban atas kendala-kendala yang dapat menghambat pembuatan akta jual beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa pada jual beli tanah kaveling dikota Denpasar dan upaya penyelesaiannya. Sedangkan manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi bagi para pihak yang terlibat didalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Metode Pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologi.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kaveling dikota Denpasar dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Dan kendala yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli oleh pejabat pembuat akta tanah yakni karena dari subjek jual beli yang disebabkan oleh tidak seimbangannya pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli tanah kaveling dan karena objek jual beli yang disebabkan adanya prosedur teknis seperti permohonan ijin kaveling dan pemecahan sertifikat yang tidak terlaksana dengan baik dalam proses pengkavelingan.

Kata kunci: perjanjian pengikatan jual beli, perlindungan hukum, tanah kaveling

Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal pada saat ini semakin meningkat. Pulau Bali yang terus meningkat pertumbuhan jumlah penduduknya, membawa pengaruh besar terhadap pengembangan lahan yang ada di Pulau Bali ini. Pengaruh tersebut terjadi karena meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk. Kedudukan tanah menjadi sangat penting dalam kebutuhan manusia sebagai tempat tinggal. Definisi mengenai tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang merumuskan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang yang sesuai dengan hak yang telah disediakan oleh UUPA ialah untuk digunakan atau dimanfaatkan, akan tetapi jika kepemilikan atau pemanfaatan tanah tersebut terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, maka kepemilikan itu menjadi tidak bermakna. Sehingga dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: hak terhadap tanah tidak hanya diberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, akan tetapi termasuk juga tubuh bumi beserta yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya¹.

Kota Denpasar yang secara geografis terletak di tengah-tengah Pulau Dewata tentu memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk memiliki tanah dan/atau rumah di ibukota Propinsi Bali ini. Perkembangan sektor ekonomi yang pesat di kota Denpasar, saat ini telah menjadi tumpuan hidup dan harapan untuk merubah masa depan dari sebagian besar kaum urban yang ingin mengadu nasib di kota Denpasar. Pemenuhan kebutuhan hidup terhadap tanah dan rumah di Kota Denpasar, tentunya tidak semua lapisan masyarakat dapat membeli tanah dalam ukuran yang luas, sehingga berkembang usaha-usaha yang berkaitan dengan jual beli tanah dalam ukuran kecil dan juga merupakan tanah yang siap untuk dibangun yang selanjutnya disebut “kaveling”.

Dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011 (selanjutnya disebut UU PKP), merumuskan bahwa:

“kaveling tanah matang merupakan sebidang tanah yang telah dipersiapkan guna pembangunan rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, kepemilikan tanah, rencana tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

Dalam perkembangannya, pengkavelingan tanah tidak hanya dilaksanakan oleh badan usaha pengembang yang telah memenuhi syarat, akan tetapi juga dilakukan oleh pihak perorangan yang memiliki modal yang cukup untuk itu.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18.

Disatu sisi, pengkavelingan tanah oleh pihak perorangan sangat membantu pemerintah dalam hal mempercepat pemerataan pemenuhan kebutuhan penduduk akan tempat tinggal, akan tetapi terdapat pula masalah-masalah pertanahan yang muncul karena adanya proses pengkavelingan oleh pihak perorangan tersebut. Masalah tersebut biasanya diungkapkan oleh pembeli yang merasa dirugikan karena ternyata terdapat ketidaksesuaian antara apa yang dibelinya dari pengapling dengan apa yang diterimanya kemudian, baik terkait luas tanah maupun lokasi yang sebelumnya telah dijanjikan oleh pengapling. Dalam praktek yang terjadi, untuk menjamin adanya transaksi yang sah, maka pengapling akan mengajak calon pembelinya ke kantor notaris/pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta jual beli (AJB). Dalam hal jual beli tanah kaveling, pejabat pembuat akta tanah tidak dapat secara langsung membuat akta jual beli, melainkan dengan kedudukannya sebagai notaris, membuatkan perjanjian antara pengapling dengan calon pembeli yang disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya juga diikuti dengan kuasa,

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang tersebut diatas, maka ruang lingkup permasalahan yang penulis rumuskan, meliputi :

1. Mengapa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli oleh PPAT dalam jual beli tanah kaveling di Kota Denpasar?
2. Kendala apa sajakah yang menghambat pembuatan Akta Jual Beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual pada jual beli tanah kaveling di Kota Denpasar dan bagaimanakah upaya penyelesaiannya?

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain, yaitu : Untuk memahami, meneliti, mengapa perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli oleh PPAT, serta menemukan jawaban atas kendala-kendala apa saja yang dapat menghambat pembuatan Akta Jual Beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa pada jual beli tanah kaveling di kota Denpasar dan upaya penyelesaiannya. Sedangkan manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi kepada para pihak yang terlibat di dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah mengenai hambatan dibuatnya Akta Jual Beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yang

disertai kuasa dalam transaksi jual beli tanah kaveling di kota Denpasar. Berdasarkan perumusan permasalahan dan tujuan penelitian yang telah penulis uraikan diatas, maka metode yang digunakan yaitu menggunakan pendekatan penelitian bersifat yuridis sosiologis (Sociology Legal Research) yaitu suatu metode pedekatan dengan mengkaji permasalahan melalui aspek hukum dengan melihat kenyataan yang terjadi dalam praktik sehari-hari.²

Secara yuridis mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya Akta Jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kaveling di Kota Denpasar. Secara sosiologis dengan cara melihat kenyataan yang ada dilapangan yaitu mengkaji tentang kendala-kendala yang dapat menghambat pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual, kemudian menemukan cara penyelesaian yang digunakan dilapangan dan kemudian mengkajinya kembali dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi payung hukum dari kenyataan yang ada dilapangan tersebut.

Dalam hal ini data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data Skunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan mengenai gambaran umum Kota Denpasar, perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli dalam hal jual beli tanah kaveling, serta hambatan yang biasanya terjadi sebelum dibuatnya Akta Jual beli setelah dibuatnya perjanjian jual beli dan kuasa menjual dan upaya penyelesaiannya.

Data sekunder dalam penelitian empiris merupakan data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka meliputi buku, peraturan perundang-undangan, arsip data resmi dari instansi yang digunakan sebagai input penelitian.³ Data sekunder yang ditulis sesuai buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dan jual beli tanah kaveling.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan terhadap Bapak Putu Abdi Putra Sarjana, S.H.,M.Kn selaku notaris di Kota Denpasar, Ibu Ni Luh Gede Eka

² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 65.

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke IV, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), hlm. 51.

Mariati, S.H., M.Kn selaku notaris PPAT di Kota Denpasar, Bapak Arie Hardono, SH., MH selaku Kepala Seksi HTPT BPN Kota Denpasar, Bapak Ary Sutha Wibawa selaku Pengapling, Bapak Putu Dody Suda Antara, SH selaku petugas ukur BPN kota Denpasar, Bapak I Nyoman Yuda Swastika selaku pembeli tanah kaveling di kota Denpasar, Bapak Aditya Dwi Putranto selaku petugas ukur BPN Kota Denpasar, Bapak I Gusti Ngurah Agung Brahmandya selaku Pengapling, Bapak Gede Yudhi Sutrisna selaku Staff Notaris.

Pembahasan

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Dibuat Sebelum Adanya Akta Jual Beli Oleh PPAT Dalam Jual Beli Tanah Kaveling di Kota Denpasar

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar, masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya, ataupun masih dalam proses pemecahan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar.

Berdasarkan wawancara langsung kepada Notaris Putu Abdi Putra Sarjana. SH., M.Kn, pada tanggal 6 April 2016, menjelaskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kavling adalah sebagai berikut:

1. Karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, Supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas obyek tersebut kepada orang atau pihak lain.

2. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli). Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya.
3. Untuk penyelesaian tanah kavling diperlukan proses dan waktu kurang lebih 2 sampai 3 bulan, dan sebelum sertipikat pemecahan selesai, tidak dapat dilakukan jual beli dihadapan PPAT, untuk itu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa supaya antara penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli.
4. Apabila harga jual beli objek tersebut seluruhnya telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, memberi kuasa kepada pembeli dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini kepada pihak lain, untuk dan atas nama penjual menjalankan hak dan keperntingan penjual untuk melakukan segala tindakan, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa kepemilikan, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan dari pembeli sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas biaya dari pembeli, dan pembeli berhak untuk menghadap kepada pejabat atau instansi yang bersangkutan untuk membuat akta atau surat surat yang diperlukan serta menandatangani. Surat kuasa tersebut merupakan khusus dan terperinci, dimana kekuasaan tersebut adalah merupakan kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak berakhir karena sebab – sebab atau dasar – dasar yang tercantum dalam undang – undang atau hukum mengakhiri suatu kuasa, karena kekuasaan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat jika kekuasaan tersebut dapat dicabut atau diakhiri.

Berdasarkan wawancara dengan Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH, M.Kn tertanggal 06 April 2016, diketahui bahwa menurut Beliau dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebelum dibuatnya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kavling ada beberapa faktor:

1. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi calon pembeli yang sudah menyerahkan sejumlah uang yang belum dapat dilakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional, karena ada beberapa tahapan – tahapan yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum dilakukan proses peralihan hak
2. Pada perjanjian jual beli yang belum lunas pembayarannya terkadang berbelit – belit, sehingga tidak bisa segera membuat Akta Jual Beli sebagai syarat untuk melaksanakan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
3. Salah satu pihak (pihak pertama atau pihak Kedua) meninggal dunia sehingga sebelum dibuatnya Akta Jual Beli harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu dan itu memerlukan waktu dan biaya.

Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kavling dalam wawancara dengan Notaris I Gusti Ayu Ryan Sonnia Paramitha, S.H., M.Kn. pada tanggal 10 Mei 2016, menurut beliau:

1. Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan sebagai pengikatan sementara sebelum dibuatnya AJB resmi dihadapan PPAT.
2. Apabila sertifikat masi dalam proses pemecahan di BPN maka tidak dapat dibuatkan secara langsung Akta Jual Beli, karena dari hasil pemecahan tersebut alas hak masi atas nama si pemilik tanah oleh karena itu dibuatkanlah perjanjian pengikatan jual beli yang disertai kuasa menjual apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah lunas.
3. Setelah perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa telah dibuat dan sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli si pemilik tiba-tiba tanah meninggal dunia, maka si pembeli tidak akan kebingungan untuk mengurus balik nama sertifikat, karena sudah dibuatnya kuasa menjual jadi si pembeli bisa langsung mengurus balik nama dengan bukti perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang disertai kuasa, namu terlebih dahulu dilakukan proses turun waris.
4. Dengan dibuatnya Perjanjian pengikatan jual beli dapat sebagai pengikat dibelinya tanah kavling, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu kelengkapan persyaratan yang kurang.

5. Belum terpenuhinya beberapa persyaratan untuk jual beli, bisa jadi dikarenakan pembayaran belum lunas atau dicicil, sertifikat masih dalam proses, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal.

B. Hambatan Pembuatan Akta Jual Beli Setelah Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa di Kota Denpasar dan Upaya Penyelesaiannya

1. Hambatan Pembuatan Akta Jual Beli Setelah Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa di Kota Denpasar

Berdasarkan wawancara langsung kepada Notaris Putu Abdi Putra Sarjana, SH., MKn, pada tanggal 06 April 2016, diketahui bahwa hambatan umum yang terjadi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tanah kavling disebabkan oleh 2 (dua) hal yakni bersumber dari subjek dan objek jual beli tanah kaveling.

- a). Hambatan yang bersumber dari Subjek Jual Beli

Mengenai hambatan yang bersumber dari subjek jual beli tanah kavling. Lebih lanjut Notaris Putu Abdi Putra Sarjana, SH., MKn, mengungkapkan bahwa hambatan yang bersumber dari subjek jual beli disebabkan oleh tidak seimbangnya hak dan kewajiban para pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya, yakni kewajiban antara pihak pemilik tanah dengan pihak pengkavling atau antara pihak pengkaveling dengan pihak pembeli kavlingan. Pada prinsipnya setiap proses peralihan hak harus dilakukan dengan itikad baik dimana hak dan kewajiban para pihak ditempatkan secara seimbang. Adapun yang menjadi subjek dalam jual beli tanah kavling adalah sebagai berikut :

- Pihak Pengkavling (Penjual)

Hambatan dalam jual beli tanah kaveling yang bersumber dari pihak pengapling biasanya muncul ketika pengapling tersebut bukanlah pemilik tanah langsung, dan hal inilah yang banyak terjadi saat ini dimana pengapling bertindak untuk mengkavling dan menjual tanah orang lain berdasarkan pada kuasa menjual yang dibuat

dihadapan Notaris. Menurut Ary Sutha Wibawa, seorang pengapling tanah di Kota Denpasar, berdasarkan hasil wawancara tertanggal 06 April 2016, mengungkapkan bahwa dalam prakteknya pengapling akan membeli sebidang tanah dari seseorang atau beberapa orang pemilik tanah, akan tetapi harga dari tanah tersebut tidak dibayarkan sepenuhnya, melainkan hanya membayarkan uang muka atau tanda jadi. Kemudian bersama dengan pemilik tanah, pengapling akan membuat kuasa menjual dimana dalam kuasa menjual tersebut pemilik tanah memberikan kuasa kepada pengapling untuk menjual tanahnya dikemudian hari serta mengurus segala surat-suratnya termasuk untuk menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli dengan pembeli berikut kuasanya dihadapan Notaris.

Terkait dengan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris, Menurut Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH., MKn berdasarkan hasil wawancara tertanggal 06 April 2016, mengungkapkan bahwa kuasa menjual berbeda dengan kuasa yang mengikuti perjanjian pengikatan jual beli. Dalam hal dibuatnya akta kuasa menjual, Notaris wajib membuat surat keterangan yang terdiri dari 4 poin, diantaranya:

- (1) Kuasa menjual tersebut tidak mengikuti dan/atau tidak ada akta perjanjian pengikatan jual beli;
- (2) Tidak merupakan kuasa mutlak, yang pada hakekatnya pemindahan hak sebagaimana dan dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (3) Sepanjang pengetahuan Notaris bersangkutan, kuasa tersebut tidak pernah dicabut dengan akta yang dibuatnya;
- (4) Dengan segala akibat hukum yang timbul dikemudian hari menjadi tanggung jawab kedua belah pihak dan tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

Surat keterangan tersebut, dilekatkan pada asli dan salinan akta kuasa menjual tersebut. Surat keterangan tersebut juga diperlukan

sebagai syarat pendaftaran peralihan hak dikemudian hari pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bila diperhatikan dari poin-poin surat keterangan tersebut maka diketahui bahwa akta kuasa menjual bukan suatu pemberian kuasa yang bersifat mutlak dan tentunya sewaktu-waktu dapat dicabut kembali secara sepihak oleh pemilik tanah.

Oleh karena akta kuasa menjual dapat dicabut secara sepihak oleh pemilik tanah, maka apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak pengapling dengan pemilik tanah baik itu disebabkan karena adanya kesalahan dari pihak pengapling terkait dengan pembayaran sisa harga tanah atau karena sebab-sebab lain, pihak pemilik tanah dapat segera mencabut kuasa menjual yang telah diberikannya kepada pihak pengapling. Apabila hal ini terjadi tentu saja pihak pengapling tidak memiliki dasar kewenangan untuk menjual tanah yang telah dikavlingnya. Sehingga jika ternyata tanah tersebut telah dibeli oleh pihak pembeli, Akta Jual Beli tetap belum dapat dibuat karena jika kuasa menjual telah dicabut, secara otomatis sertifikat hak milik atas objek jual beli telah diambil kembali oleh pihak pemilik tanah.

- Pihak Pembeli

Dalam jual beli tanah kavling, pihak pembeli adalah pihak yang paling berkepentingan bagi terlaksananya pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT. Kepentingan pihak pembeli begitu besar sebab dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT berarti proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional segera dapat dilaksanakan dan dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang dibelinya tertera atas nama pembeli itu sendiri. Oleh karena itu, asumsinya adalah tidak mungkin bila terdapat hambatan yang bersumber dari pihak pembeli.

Akan tetapi menurut Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH., MKn, dalam prakteknya tidak demikian, hambatan pembuatan Akta Jual Beli tanah kavling bisa saja timbul dari pihak pembeli. Contohnya saja adalah pihak pembeli belum mampu membayar Pajak Pembelian atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB), sehingga syarat pembuatan Akta Jual Beli belum terpenuhi seluruhnya. Hal tersebut dibenarkan oleh I Nyoman Yuda Swastika, seorang pembeli tanah kavling di Kota Denpasar. Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 07 April 2016, Beliau mengungkapkan bahwa pembayaran pajak pembelian merupakan hal yang cukup berat dirasakan oleh pembeli tanah kavling, utamanya bagi pembeli tanah kavling yang dalam pembelian tanah tersebut dananya bersumber dari Kredit Bank. I Nyoman Yuda Swastika menambahkan bahwa pada dasarnya dalam jual beli tanah kavling, pembeli belum menerima sertifikat sehingga tidak dapat dijadikan jaminan tambahan untuk peningkatan plafond kredit pada sebuah bank.

Kondisi seperti diuraikan diatas juga merupakan suatu hambatan dalam pembuatan Akta Jual Beli karena seorang PPAT dilarang untuk membuat Akta Jual Beli sebelum Pajak Penjualan (PPh) dan Pajak Pembelian (BPHTB) dilunasi oleh para pihak.

b). Hambatan yang berasal dari Objek Jual Beli

Berdasarkan pada hasil penelitian lapangan, diketahui bahwa beberapa hambatan yang bersumber dari objek jual beli tanah kavling disebabkan karena adanya prosedur-prosedur teknis yang tidak terlaksana dengan baik dalam proses pengkavlingan diantaranya adalah tidak diterbitkannya ijin kavling oleh Pihak Dinas Perijinan Kota Denpasar karena alasan-alasan tertentu. Hambatan lainnya terdapat dalam proses pemecahan sertifikat induk pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar. Mengenai hambatan-hambatan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

(1) Peruntukan Tanah Diluar Peruntukan yang Diperbolehkan Untuk Di Kavling

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dirumuskan bahwa Pengkavlingan tanah hanya boleh dilaksanakan pada kawasan permukiman, Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) dengan KDB 30%, dan pada Kawasan Prasarana Perdagangan dan Jasa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

(RTRW). Adapun yang dimaksud dengan kawasan permukiman adalah menurut Pasal 1 angka 58 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011-2031 adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, dan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa menurut Pasal 44 merumuskan bahwa kawasan peruntukan perumahan dan permukiman dikembangkan seluas kurang lebih 5.900 Ha atau kurang lebih sebesar 46,24% dari luas wilayah kota seluruhnya.

Sedangkan kawasan lain yang dapat dikaveling adalah Ruang Terbuka Hijau Kota dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 30%, sebagaimana telah diuraikan bahwa Koefisien Dasar Bangunan adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas persil yang dinyatakan dalam presentase. Selanjutnya kawasan lain yang dapat dikaveling adalah Kawasan Prasarana Perdagangan dan Jasa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dimana berdasarkan pada Pasal 1 angka 60 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011-2031, yang dimaksud dengan Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan. Berdasarkan pada rumusan pasal-pasal tersebut maka diketahui bahwa tidak semua kawasan dapat dikaveling melainkan terdapat beberapa kawasan yang tidak boleh dikaveling, salah satunya adalah tanah pertanian atau tanah yang berada pada kawasan dengan KDB 0%.

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pemerintah wajib mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga

memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar, maka tidak dimungkinkan untuk diadakan pengkavelingan pada bidang tanah tersebut apalagi untuk dilakukan pembangunan diatasnya. Namun, dalam praktek dilapangan, tidak dapat dipungkiri bahwa jual beli tanah kavling merupakan suatu bentuk usaha untuk mendapatkan keuntungan. Sehingga dalam hal jual beli tanah kavling, prinsip ekonomi jelas berlaku dimana pengkavling akan berusaha membeli lahan global dengan harga serendah-rendahnya dan menjualnya kembali dalam bentuk kavlingan dengan harga setinggi-tingginya. Menurut Ary Sutha Wibawa, seorang pengapling tanah di Kota Denpasar, berdasarkan hasil wawancara tertanggal 07 April 2016, mengungkapkan bahwa untuk menemukan lahan yang murah, biasanya pengapling akan menyasar lahan-lahan yang peruntukannya masih pertanian karena harganya jauh lebih murah daripada lahan yang sudah memiliki peruntukan perumahan.

Akan tetapi tidak semua pengapling memahami peraturan-peraturan tersebut diatas sehingga banyak oknum yang masih melaksanakan pengkaplingan pada tanah-tanah pertanian yang berakibat pada tidak diterbitkannya izin kapling yang tentunya dapat menghambat proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT.

(2) Izin Kavling Tidak Diterbitkan Oleh Pihak Dinas Perijinan Kota Denpasar

Berkaitan dengan izin kavling, pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah merumuskan bahwa setiap orang yang melaksanakan pengkaplingan tanah di Kota Denpasar wajib mendapat izin peruntukan penggunaan tanah. Adapun izin peruntukan penggunaan tanah adalah izin yang dikeluarkan oleh Walikota dalam rangka pelaksanaan pengkaplingan tanah di Kota Denpasar. Selanjutnya dalam ayat (2) dirumuskan bahwa izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan untuk (a) Pengkaplingan dengan jumlah paling sedikit 10 (sepuluh) kapling atau lebih, (b) Pengaplingan

dengan luas tanah paling sedikit 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), dan Pengkaplingan yang dilaksanakan secara bertahap yang jumlahnya menjadi 10 (sepuluh) kapling atau lebih terhitung dari pengkaplingan yang pertama.

Sebelumnya telah diuraikan bahwa pengkaplingan tanah hanya boleh dilaksanakan pada kawasan permukiman, Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) dengan KDB 30%, dan pada Kawasan Prasarana Perdagangan dan Jasa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Berkaitan dengan izin kapling, Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah merumuskan bahwa permohonan izin peruntukan penggunaan tanah dalam rangka pengkaplingan tanah wajib menyediakan fasilitas umum dan atau fasilitas sosial.

(3) Proses Pemecahan Terhambat

Salah satu tahapan penting dalam pengkavelingan tanah adalah proses pemecahan sertifikat induk yang berukuran besar menjadi petak-petak yang berukuran kecil sesuai dengan ukuran kapling yang direncanakan. Menurut Boedi Harsono, untuk setiap bidang tanah yang dipecah akan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya⁴ Hal senada diungkapkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar, Arie Hardono, A.Ptnh.,MH, yang diwawancarai pada tanggal 07 April 2016, yang menyatakan bahwa proses pemecahan sertifikat melalui beberapa tahapan diantaranya adalah pendaftaran permohonan, pengukuran dan penetapan batas, pembuatan surat ukur, pembuatan buku tanah dan penerbitan sertifikat. Dengan adanya rangkaian proses tersebut, maka kemungkinan adanya hambatan sangatlah besar, diantaranya dapat diuraikan sebagai berikut :

- Batalnya jadwal penetapan batas dan pengukuran

⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 525.

Menurut Gede Yudhi Sutrisna, seorang Pegawai Notaris di Kota Denpasar, berdasarkan hasil wawancara tertanggal 07 April 2016, mengungkapkan bahwa setelah seluruh permohonan pemecahan diajukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar dan telah dinyatakan lengkap, maka pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar akan memberikan Surat Pemberitahuan Jadwal Penetapan Batas dan Pengukuran. Dalam surat pemberitahuan tersebut, dicantumkan identitas pemohon, identitas tanah, jadwal pelaksanaan pengukuran dan petugas yang ditugaskan untuk melaksanakan pengukuran.

Menurut Aditya Dwi Putranto, Petugas Ukur yang bertugas pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar, berdasarkan hasil wawancara tertanggal 07 April 2016, mengungkapkan bahwa apabila salah satu catatan yang tertuang pada Surat Pemberitahuan Jadwal Penetapan Batas dan Pengukuran tidak dipenuhi oleh pemohon, maka Petugas Ukur dapat membatalkan jadwal penetapan batas dan pengukuran tersebut. Selain itu, hal yang biasa terjadi dalam prakteknya dilapangan adalah tidak hadirnya pemegang hak atas tanah yang namanya tertera pada Sertifikat hak atas tanah untuk menunjukkan batas-batas pada saat pengukuran. Aditya Dwi Putranto menambahkan bahwa, apabila pihak yang mengkaveling tanah tersebut bukan pemilik tanah yang namanya tertera pada sertifikat hak atas tanah yang akan dikaveling, biasanya pihak yang hadir hanyalah pihak pengapling dan menyatakan dirinya sebagai orang yang telah menerima kuasa penuh atas pengurusan tanah tersebut. Akan tetapi, menurut Aditya Dwi Putranto apabila pihak pengapling tersebut tidak dapat menunjukkan surat kuasa yang sah, maka ia akan membatalkan proses pengukuran pada hari yang telah ditentukan tersebut. Meskipun menurutnya pembatalan proses pengukuran tersebut menghambat proses pemecahan sertifikat yang secara otomatis menghambat terlaksananya pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi hal itu dilakukan untuk

menghindari adanya kesalahan penunjukan batas yang dikemudian hari berpotensi menimbulkan sengketa.

- Kelebihan atau Kekurangan Luas Setelah Proses Penetapan Batas Pengukuran

Setelah proses pengukuran dan penetapan batas-batas selesai dilakukan, maka petugas ukur segera akan membuat gambar ukur dari hasil pengukuran tersebut dan menyetorkannya kepada petugas gambar yang selanjutnya proses pembuatan peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur. Menurut Putu Dody Suda Antara, SH, Petugas Ukur yang bertugas pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar, berdasarkan hasil wawancara tertanggal 07 April 2016, mengungkapkan bahwa pada proses pembuatan gambar ukur berdasarkan pada titik-titik koordinat yang ditemukan dilapangan, terkadang hasil luas yang ditemukan berbeda dengan sertifikat induk yang dipecah. Luas hasil ukur dapat saja kurang dari luas sertifikat induk dan dapat pula lebih dari luas sertifikat induk.

Menurut Arie Hardono, A.Ptnh.,MH, yang diwawancarai pada tanggal 07 April 2016, berkaitan dengan kekurangan luas tersebut dapat disebabkan oleh adanya perubahan fisik tanah yang disebabkan oleh proses alami ataupun karena adanya proses pembangunan. Sedangkan apabila adanya kelebihan luas dari sertifikat asalnya, hal ini terjadi karena kurang akuratan hasil ukur dari petugas ukur sebelumnya. Kekurang akuratan itu bisa disebabkan karena faktor kesalahan penunjukan batas oleh pemohon terdahulu, kesalahan petugas ukur ataupun kurang akuratan alat ukur yang digunakan mengingat teknologi alat ukur terus-menerus dalam pengembangan demi keakuratan hasil ukur. Beliau menambahkan bahwa dalam hal terjadinya kelebihan luas, pemohon memiliki dua pilihan yakni melepaskan sisa kelebihan luas tersebut menjadi tanah Negara atau mengajukan permohonan hak kepada Negara melalui Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berkaitan dengan permohonan hak atas tanah Negara, menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang merumuskan bahwa sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, dalam berkas permohonan, pemohon wajib menyertakan dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya. Kemudian menyertakan surat-surat mengenai letak dan batas-batas tanah, jenis tanah, rencana penggunaan tanah dan status tanahnya⁵.

Menurut Ary Sutha Wibawa, dalam pengajuan permohonan hak, selain harus memenuhi berbagai persyaratan, tentunya akan menghabiskan biaya dan waktu yang tidak sedikit, sedangkan dalam hal jual beli tanah kapling, proses pemecahan harus sesegera mungkin diselesaikan agar pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dapat segera terlaksana. Ary Sutha Wibawa juga mengungkapkan bahwa apabila dalam proses pemecahan khususnya setelah proses pengukuran dan penetapan batas terdapat kelebihan luas dari sertifikat asalnya, maka hal itu merupakan suatu hambatan dalam proses pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT.

2. Upaya Penyelesaiannya

Setelah sebelumnya dapat dihipunkan hambatan-hambatan yang terjadi dilapangan terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasanya, maka akan dibahas upaya-upaya yang telah dilakukan oleh pihak-pihak terkait untuk meminimalisir terjadinya hambatan-hambatan tersebut.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2013), hlm. 220.

a. Upaya Penyelesaian Hambatan yang bersumber dari Subjek Jual Beli

(1) Pihak Pengkavling (Penjual)

Bahwa hambatan yang bersumber dari pihak pengapling (penjual) biasanya muncul ketika pihak pengapling bukan merupakan pemilik tanah yang akan dikavlingnya. Ary Sutha Wibawa, saat diwawancari pada tanggal 07 April 2016 mengungkapkan bahwa memang benar pihaknya dan rekan-rekan lain sesama pengapling dalam melaksanakan pekerjaannya bukan mengkavling tanah hak miliknya melainkan mengkavling tanah milik orang lain yang telah dibelinya akan tetapi tidak dibalik nama keatas nama dirinya sendiri melainkan bertindak berdasarkan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris untuk menjual kepada pembeli setelah tanah tersebut dikavling.

Ary Sutha Wibawa menambahkan bahwa terkait dengan pembayaran harga tanah kepada pemilik tanah, kebiasaan yang berlaku dilapangan adalah, pihak pengapling akan membayar sebesar 30% (tiga puluh perseratus) dari harga tanah sebagai uang muka dan pelunasan sisa harga tersebut dilakukan setelah proses pemecahan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar selesai dilakukan. Akan tetapi jika sebelum proses pemecahan selesai pihaknya sebagai pengapling telah mampu menjual tanah yang dikavling dan telah menerima pembayaran dari pembeli, maka pihaknya sesegera mungkin mengalokasikan dana tersebut untuk pelunasan sisa harga tanah kepada pemilik tanah. Hal senada diungkapkan oleh Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH., MKn bahwa pihak Notaris sebagai pejabat saat membuat akta kuasa menjual berusaha untuk melindungi kepentingan semua pihak baik itu pihak pemilik tanah dan pihak pengapling sehingga pada saat penandatanganan akta kuasa menjual oleh kedua pihak tersebut, Beliau akan menjelaskan secara rinci kemungkinan-kemungkinan yang terjadi guna menghindari tertundanya pembayaran sisa harga tanah oleh pihak pengapling yang berakibat pada tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli.

Namun, apabila hambatan sebagaimana dimaksud diatas terlanjur terjadi sehingga Akta Jual Beli tetap tidak dapat direalisasikan, keadaan

tersebut dikembalikan kepada pihak pengapling dan pihak pembeli, apakah perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat itu akan dilanjutkan atau dibatalkan dengan syarat yang disepakati oleh para pihak misalnya tentang pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak pengapling.

(2) Pihak Pembeli

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa hambatan yang timbul dari pihak pembeli berkaitan dengan ketidak mampuan pembeli dalam membayar pajak pembelian atau BPHTB, utamanya bagi pembeli tanah yang dananya bersumber pada kredit bank. Dalam hal terjadinya hambatan ini, Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH.,MKn tidak memungkiri bahwa dalam hal jual beli tanah kavling, obyek tanah yang dibeli tidak serta merta dapat secara langsung digunakan oleh pihak pembeli sebagai jaminan kredit tambahan untuk peningkatan plafond kredit pada sebuah bank.

I Nyoman Yuda Swastika mengungkapkan bahwa untuk disetujuinya permohonan kredit, tentunya harus terdapat jaminan yang menurut penilaian pihak bank layak untuk dijadikan jaminan. Kelayakan tersebut dinilai baik dari kondisi fisik jaminan dan status kepemilikan jaminan oleh pihak peminjam. Dalam hal tanah kaveling yang sertifikatnya belum terbit atas nama pembeli atau pemohon kredit di bank, tentu bank tidak akan menyetujui pencairan dana kredit. Akan tetapi I Nyoman Yuda Swastika menambahkan bahwa menurut pengalamannya bahwa bank dapat membantu mencairkan kredit meskipun sertifikat belum terbit atas namanya, asalkan proses pemecahan sudah selesai dan terdapat surat keterangan yang dibuat oleh Notaris tempat berkas tersebut diproses yang menerangkan bahwa memang benar pemohon kredit adalah pembeli sebagian dari sebidang tanah yang tengah dalam proses pemecahan yang kemudian dilanjutkan dengan proses jual beli keatas nama pihak pembeli atau pemohon kredit.

Berkaitan dengan surat keterangan sebagaimana dimaksud diatas, Notaris Ni Luh Gede Eka Mariati, SH.,MKn menyatakan bahwa surat

tersebut biasa disebut dengan istilah covernote yang menerangkan mengenai posisi suatu berkas yang sedang diproses melalui kantornya. Covernote ini biasanya dikeluarkan untuk membantu para pembeli tanah kavling yang menggunakan dana yang bersumber dari kredit bank. Sehingga dengan adanya upaya tersebut, hambatan yang bersumber dari pihak pembeli tanah kaveling dapat terselesaikan dan Akta Jual Beli dapat segera dibuat oleh PPAT.

b. Upaya Penyelesaian Hambatan yang bersumber dari Objek Jual Beli

1) Peruntukan Tanah Diluar Peruntukan yang Diperbolehkan Untuk Di Kavling

Untuk menghindari adanya pengkavlingan tanah yang tidak diperbolehkan untuk dikavling, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya, seorang pengkaveling di Kota Denpasar, saat diwawancarai pada tanggal 07 April 2016, mengungkapkan bahwa pihaknya akan sangat berhati-hati dalam membeli sebuah lahan yang akan dikavling karena jika ternyata Sertifikat atas tanah tersebut termasuk dalam lahan pertanian dengan KDB 0%, artinya lahan tersebut tidak dapat dikavling dan tentunya akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila tanah tersebut terlanjur dikavling dan telah dijual kepada pembeli.

Pendapat berbeda diungkapkan oleh Ary Sutha Wibawa yang juga berprofesi sebagai pengkavling di Kota Denpasar, Beliau mengungkapkan bahwa pihaknya tidak terlalu mengerti tentang peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam sebuah sertifikat yang menyatakan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dikavling atau tidak. Sehingga untuk dapat tetap bekerja secara aman, dalam memilih lokasi yang akan dikavling, Beliau mengutamakan lokasi-lokasi yang daerah sekitarnya memang telah difungsikan sebagai perumahan.

Berkaitan dengan hal tersebut, Notaris Putu Abdi Putra Sarjana, SH., MKn mengungkapkan bahwa merupakan suatu hal yang wajar apabila tidak semua pengapling memahami secara rinci peraturan perundang-undangan terkait dengan pengkavlingan. Oleh karena itu, dalam hal ini beliau menjalankan wewenang sebagai Notaris untuk melakukan penyuluhan

hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Upaya konkrit yang dilakukan adalah turut mensosialisasikan peraturan perundang-undangan terkait pengkavelingan kepada pengapling-pengapling yang menjadi klien pada kantor beliau. Sehingga dengan demikian beliau berharap dapat meminimalisir hambatan pembuatan Akta Jual Beli karena tidak diterbitkannya Ijin Kavling oleh Dinas Perijinan Kota Denpasar.

2) Izin Kavling Tidak Diterbitkan Oleh Pihak Dinas Perijinan Kota Denpasar

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwasanya terkait dengan peraturan mengenai pengapling wajib untuk memberikan sebagian tanahnya untuk kepentingan fasilitas umum dan atau fasilitas sosial dirasakan memberatkan pihak pengapling. Oleh karena itu beberapa oknum pengapling memilih untuk tidak mengindahkan peraturan tersebut dan melaksanakan pengakvlingan tanpa ijin sehingga dikemudian hari menimbulkan masalah dalam proses pendaftaran balik nama meskipun Akta Jual Beli telah dibuat. Akan tetapi, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya menyatakan, sebagai pengapling pihaknya tidak akan melakukan hal seperti itu karena jika dikemudian hari proses balik nama tidak dapat dilaksanakan karena tidak adanya ijin kavling dari Dinas Perijinan Kota Denpasar, maka hal tersebut sama saja dengan menghilangkan kepercayaan masyarakat untuk membeli kavelingan kepadanya. Sedangkan agar izin kaveling tetap dapat deiterbitkan oleh Dinas Perijinan Kota Denpasar, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya mencoba untuk menafsirkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Dalam pasal 4 ayat (2) khususnya pada huruf a poin 2 dirumuskan bahwa pengkaplingan tanah dengan luas diatas 2500 M2 sampai dengan 5000 M2 wajib menyediakan fasilitas umum berupa jalan dengan lebar paling kurang 6 (enam) meter dan atau fasilitas sosial dengan luas keseluruhan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebanyak 30% dari luas lahan keseluruhan. Ketentuan ini menimbulkan penafsiran bahwa pengkavlingan tanah dengan dengan luas dibawah 2500 M2 tidak

diwajibkan untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebanyak 30% dari luas lahan keseluruhan. Hal tersebut dipertegas pada penafsiran poin 1 bahwa untuk pengkavlingan tanah dengan luas dibawah 2500 M2, pengapling hanya perlu menyediakan fasilitas umum berupa jalan dengan lebar paling kurang 6 (enam) meter.

Berdasarkan pada penafsiran tersebut, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya dalam melaksanakan pekerjaannya sebagai pengapling lebih menysar kepada lahan-lahan yang luasnya kurang dari 2500 M2 untuk menghindari adanya kewajiban menyerahkan 30% luas tanah untuk fasilitas umum atau fasilitas sosial. Sedangkan untuk lahan yang luasnya 2500 M2 atau lebih, proses pengkavlingan akan dilakukan secara bertahap dan dalam setiap tahap pemecahan tidak dilakukan lebih dari 10 (sepuluh) kavling. Dengan demikian ijin kavling dapat tetap diterbitkan oleh pihak Dinas Perijinan Kota Denpasar dan pembuatan Akta Jual Beli serta pendaftaran peralihan hak atau balik nama dapat dilaksanakan.

3) Proses Pemecahan Terhambat

Sebelumnya telah diuraikan pula bahwa hambatan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dapat juga terjadi dalam proses pemecahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar, khususnya dalam proses pengukuran dan penetapan batas serta dalam tahap penerbitan surat ukur. Adapun upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut :

- Batalnya Jadwal Penetapan Batas dan Pengukuran

Untuk menghindari dibatalkannya jadwal penetapan batas dan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya menyatakan bahwa pihaknya sejak awal telah membuat surat kuasa dari pemilik tanah kepada pengapling untuk melakukan pengukuran dan penunjukkan batas-batas. Akan tetapi pada saat jadwal pengukuran telah diperoleh, pihaknya akan tetap memberitahukan hal tersebut kepada pihak pemilik tanah dan apabila pemilik tanah berkesempatan hadir pada jadwal pengukuran, surat kuasa yang telah dibuat langsung dicabut, sedangkan

jika pemilik tanah tidak dapat hadir, maka pengakvling bertindak berdasarkan pada surat kuasa tersebut. Sehingga dengan demikian, hambatan yang biasanya terjadi pada saat pengukuran dan penetapan batas-batas dapat dihindari.

- Kelebihan atau Kekurangan Luas Setelah Proses Penetapan Batas Pengukuran

Apabila setelah proses penetapan batas dan pengukuran dilakukan, terjadi kelebihan atau kekurangan luas tanah, I Gusti Ngurah Agung Brahmandya menyatakan bahwa hal ini memang menghambat proses pemecahan dan tentunya menghambat proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT. Kelebihan atau kekurangan luas tanah menyebabkan pihaknya harus mendesain ulang kavlingan yang telah direncanakan sebelumnya, masalah akan muncul ketika tanah tersebut telah dijual kepada pembeli dengan luas yang telah disepakati. Menyikapi masalah tersebut, apabila yang terjadi adalah kekurangan luas maka pihaknya mau tidak mau harus menerima luas sesuai hasil ukur agar proses pembuatan surat ukur pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar dapat dilanjutkan. Disamping itu pihaknya akan segera menghubungi pembeli apabila tanah tersebut telah terjual dan kemudian kembali menyepakati masalah luas dan harga tanah telah dijualnya tersebut.

Sedangkan apabila terjadi kelebihan luas, sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa terdapat dua kemungkinan yakni mengajukan permohonan hak kepada Negara atau melepaskan sisa kelebihan tanah tersebut kepada Negara. Menurut I Gusti Ngurah Agung Brahmandya, pengajuan permohonan hak memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit sehingga sangat menghambat proses pemecahan dan pembuatan Akta Jual Beli. Menyikapi hal tersebut, pihaknya mengaku akan melepaskan sisa kelebihan tanah tersebut agar proses pemecahan dapat dilanjutkan. Pihaknya akan mengupayakan agar luas kavlingan yang dibuat tetap mengikuti luas sertifikat induk sedangkan sisa kelebihan tanah tersebut dilepaskan untuk kepentingan jalan umum. Sehingga

dengan demikian pihaknya berharap, kekurangan atau kelebihan luas tanah setelah proses pengukuran dan penetapan batas tidak menjadi hambatan dalam proses pemecahan sertifikat dan pembuatan Akta Jual Beli.

Simpulan

1. Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kaveling dikota Denpasar dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, Supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas obyek tersebut kepada orang atau pihak lain dan untuk pembeli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli). Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya.
2. Kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah muncul dari 2 (dua) sumber, yakni yang pertama dari subjek jual beli yang disebabkan oleh tidak seimbangnya pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli tanah kaveling dan yang kedua dari objek jual beli yang disebabkan karena adanya prosedur-prosedur teknis seperti permohonan ijin kaveling dan pemecahan sertifikat yang tidak terlaksana dengan baik dalam proses pengkavelingan. Untuk upaya penyelesaiannya disesuaikan dengan masing-masing hambatan yang terjadi dimana hambatan yang bersumber dari subjek jual beli diselesaikan dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak terlebih dahulu secara seimbang, sedangkan hambatan yang bersumber dari objek jual beli diselesaikan dengan

pelaksanaan prosedur teknis yang tercepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada, 2013.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan IV, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.

_____, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Permukiman*.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang *Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah*.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011-2031*.